

# Varsel om oppstart

## Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Glenneveien 357 gnr./bnr. 50/2, m.fl., Frogn kommune

Den 02.05.2023 ble det varslet oppstart av planarbeid med detaljregulering for Glenneveien 357 i Frogn kommune. Siden varselet ikke var komplett, varsles detaljreguleringen på nytt. Planområdet utvides også mot Glenneveien i sør. Hagespesialisten AS har tidligere vært plankonsulent for forslagsstiller Soltunet AS. Med dette varselet informeres det også om at Nomad AS vil overta som plankonsulent og utarbeidelse av detaljreguleringsplanen videre.

Hensikten med planen er å tilrettelegge eiendommen Glenneveien 357 for Soltunets virksomheter med utvidet næringsformål. Planlagt ny bebyggelse vil i hovedsak bestå av lager, kontor, drivhus og vognskjul. Planområdet er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR-2) i Kommuneplanens arealdel (vedtatt 19.06.2023) og Kommunedelplan for Nordre Frogn (vedtatt 10.09.2018). Deler av planområdet langs Glenneveien i sør er detaljregulert i G/S-vei Dalsbakken-Glennekrysset (plan-ID 090-0100).

På sikt er det et ønske om at Soltunet kan utvikles til et samlingssted for miljøbevisste næringer og tjenester innenfor et bredt gårdstema. Eksempler på virksomheter innenfor planområdet er hagesenter, kafé, museum, anleggsgartner, Inn-På-Tunet, marked, gårdsbutikk, selskaps- og konferanselokaler, parsellhage m.m. I tillegg er det behov for parkeringsplasser i tilknytning drift og besøk av gården. Gjennom planarbeidet skal alternative plasseringer av parkeringsplasser og behovet for antall bilparkeringsplasser undersøkes.

Planen omfatter hovedsakelig eiendommen med gnr./bnr. 50/2, men innbefatter nå flere eiendommer, som følge av utvidelse av plangrensen mot Glenneveien. Bakgrunnen for utvidelsen er at Frogn kommune har gitt innspill på å inkludere avkjørsel til eiendommen fra Glenneveien med tilstøtende veiarealer, for å sikre frisikt. Utvidelsen tar også med parkeringsarealer langs Nesoddveien.

Tabellen under angir oversikt over eiendommene som blir berørt, jfr. kart på neste side og vedlagt situasjonsplan:

Gnr./bnr.	Adresser	Beskrivelse
50/1	Glenneveien 325	Eiendomsarealer langs Glenneveien
50/2	Glenneveien 355, 357	Eiendomsarealet nord for Glenneveien som skal reguleres
90/10	-	Veiareal for Rv 156 Nesoddveien
95/1	-	Veiareal for Fv 1394 Glenneveien



## Konsekvensutredning

Det gjennomført en vurdering av planen opp mot KU-forskriften. Planen berører vedlegg II punkt 1, Jordbruk, skogbruk og akvakultur og er vurdert nærmere iht. § 10 i forskrift om konsekvensutredning. Planen vurderes å komme i konflikt med § 10 b) og d). Planforslaget innebærer tiltak i natur og omdisponering av LNFR-område. Videre innebærer planen næringsetablering utenfor prioriterte vekstområder, som bryter med overordnet plan. Næringen som foreslås er hovedsakelig videreføring av virksomhet knyttet til eksisterende gårdsdrift. Konsekvens av næringsetablering med hensyn til trafikkproduksjon vil belyses i planforslaget. Andre aktuelle temaer som er vurdert opp mot KU-forskriften blir ivaretatt i planforslagets ROS-analyse og gjennom fagrapporter.

## Innspill til planarbeidet

I tillegg til dette brevet kunngjøres varsel om oppstart i lokalavisen Akershus Amtstidende, på Frogn kommune sine nettsider: <https://www.frogn.kommune.no/artikkel/glenneveien-357>, samt på Soltunets nettsider: [www.soltunet.com](http://www.soltunet.com). Vedlagt dette varselsbrevet ligger også et eget brev med informasjon om planprosessen, og hvordan du kan påvirke. Dersom planarbeidet berører deres interesser, oppfordres det til å gi innspill til planarbeidet.

Skriftlige innspill til planarbeidet kan sendes til Nomad: Postboks 411 sentrum, 0164 Oslo eller på e-post til [hei@nomad.no](mailto:hei@nomad.no), merkes med "STU Soltunet". **Frist for innspill er 26. november 2023.**

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til:

- Fagkyndig Ibrahim Mufti Pradityo i plankontoret Nomad AS, 454 64 618, [imp@nomad.no](mailto:imp@nomad.no), [www.nomad.no](http://www.nomad.no)
- Forslagsstiller Togeir Koteng i Soltunet AS, 909 90 300, [post@soltunet.no](mailto:post@soltunet.no), [www.soltunet.com](http://www.soltunet.com)

## På vegne av Nomad

### Ibrahim Mufti Pradityo

By- og arealplanlegger  
i plankontoret Nomad



# Ny reguleringsplan i ditt område

**Du har fått dette brevet i posten fordi Frogn kommune eller en privat aktør har satt i gang en reguleringsplan som kan berøre deg - enten på grunn av eiendommen din eller gjennom medlemskapet ditt i et lag eller en forening.**

## Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en oversikt over hva et område kan brukes til. Planen kan inneholde svar på mange spørsmål: Skal det bygges boliger, skole, fotballbane eller butikker? Hvor høye skal husene være, hvor bred skal veien bli og hvordan tar vi best vare på turstien?

En reguleringsplan inneholder som regel en god del dokumenter, men felles for alle slike planer er at de skal inneholde

- et kart
- en detaljert beskrivelse
- bestemmelser, det vil si reglene for hva som kan bygges i området planen dekker

## Hvem kan sette i gang?

Kommunen eller private aktører kan sette i gang en reguleringsplanprosess. Hvem som jobber med planen skal stå i varslingsbrevet som du mottar når noe skal skje.

## En reguleringsplan tar tid

Ikke alle reguleringsplaner som blir varslet blir noe av. Det å lage en reguleringsplan er ofte en prosess som krever mange ressurser, og den går gjerne over flere år.

## Vi ønsker innspill fra deg

Du kan komme med innspill og påvirke en reguleringsprosess to ganger før den er endelig vedtatt av de folkevalgte.

To sentrale spørsmål du kan stille deg er:

- Hvordan vil planen påvirke deg og nabolaget ditt?
- Er det noen spesielle hensyn vi burde vite om?

På den neste siden kan du lese mer om prosessen til en reguleringsplan, og når du kan komme med innspill.

Du kan lese mer om Frogn kommunes planarbeid og hvordan du gir innspill på nettsidene våre, under "Areal- og reguleringsplaner" på:  
**[www.frogn.kommune.no](http://www.frogn.kommune.no)**



# Stegene i en reguleringsplanprosess

## Når kan du påvirke?

1

### Oppstart av arbeid med ny reguleringsplan

Du får et brev om at en reguleringsplanprosess som berører deg skal starte.

#### Har du innspill til området som skal utvikles?

Da må du sende dem inn innen fristen. Du kan finne informasjon om fristen og hvordan du kan sende inn innspill på [www.frogn.kommune.no](http://www.frogn.kommune.no), under "Areal- og reguleringsplaner under arbeid" og så trykke på den relevante planen.

2

### Utvikling av reguleringsplanen

De som lager reguleringsplanen, går gjennom alle innspillene de har fått og henter inn ny informasjon. Det kan være informasjonsmøter eller samtaler med innbyggere eller et lag eller en forening. Denne fasen kan ta lang tid, fra én måned til flere år, og ender med at planen enten blir lagd eller ikke blir noe av i det hele tatt.

3

### Behandling av reguleringsplanen

Når en reguleringsplan er laget, sendes den til behandling hos Planavdelingen i kommunen. Etter dette sendes den til politisk behandling. De folkevalgte kan godkjenne planen, avslå planen eller endre planen før de velger å legge dem ut til høring og offentlig ettersyn.

4

### Høring og offentlig ettersyn

Planen annonseres i lokalmedia og på nettsidene til Frogn kommune. På nettsiden finner du info om reguleringsplanen og lenke til planregisteret med alle dokumenter som tilhører saken. Har du eiendom i det aktuelle reguleringsområdet får du brev fra kommunen.

#### Har du innspill til planforslaget?

Da har du minimum seks uker på deg til å komme med dine synspunkter (sjekk hvilken frist som er satt for høringsperioden). Les gjerne saksutskriften fra de folkevalgte som følger reguleringsplanen, før du sjekker kartet, planbeskrivelsen og planbestemmelsene som er reglene for hva som kan bygges i området. Du finner det på [www.frogn.kommune.no](http://www.frogn.kommune.no), under "Høringer og kunngjøringer".

5

### Vedtak av de folkevalgte

Etter at planen har vært på høring, vurderes innspillene som har kommet inn og planen endres om nødvendig. Til slutt sendes planen til ny politisk behandling. Det er de folkevalgte i kommunestyret i Frogn som endelig vedtar reguleringsplanen.

6

### Reguleringsplanen er klar!

Når planen er vedtatt, vil du som kan bli berørt få et nytt brev der kommunen informerer om den nye reguleringsplanen. Når en plan er vedtatt, er det en endelig beslutning. Ønsker du å starte en byggesak, kan du gjøre det innenfor rammene som reguleringsplanen beskriver. Hvis du mener at planen ikke har blitt riktig saksbehandlet, kan du sende inn en klage. Fristen for å sende inn en klage står i brevet du har fått eller på kommunes hjemmesider.